

Årsredovisning
för
Brf Skarpöhöjden

769611-7006

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Skarpöhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nytjande utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-07.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Orminge 38:1 och 38:2, bebyggdes 1970 av HSB Stockholm och är belägen i Nacka kommun.

Föreningen bildades 2004-11-24 och nuvarande förening registrerades med stadgar och namn 2006-11-07.

2007-10-31 förvärvades den ekonomiska föreningen Orminge 38:1, 2 ekonomisk förening, 769609-0427 som ägde båda fastigheterna och övergick i och med förvärvet i bostadsrättsföreningens ägo. På fastigheten finns 15 st bostadshus innehållande 363 lägenheter och 1 lokal som används som fritidslokal för de boende. Dessutom finns 85 garage och 133 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

111 st 1 rum och kök

126 st 2 rum och kök

126 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 21 999 kvm

Föreningen äger en föreningslokal som lånas ut till boende för möten, fester etc.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsstämman 2010-05-18 bestått av:

Ordinarie	Kimberline Svenhard	Ordförande
	Lars Svahn	Vice ordförande
	Catherine Emnerberg	Kassör
	Daniel Lövhäll	
	Johanna Stangenberg, t o m 2010-12-31	
	Christer Söderman	
	Ann Gustafsson	
Suppleant	Timo Karlsson	
Revisorer	Andreas Mattsson	PWC AB
Suppleant	PWC AB	
Valberedning	Annelie Wagner	
	Kaj Eriksson	
	Inez Söderström	

Fastighetens tekniska status

Underhållsplanen fastställdes under räkenskapsåret 2009.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 30 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen upplåt 9 lägenheter med tillträde under 2010. Föreningen har 116 hyreslägenheter per 2010-12-31.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten samt den ordinarie stämman i 18 maj 2010. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av fastighetsskötaren Per Eriksson.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2010-05-18 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 573 825 kronor och ianspråktagande med 444 271 kronor.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Inlåter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 608 394 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 104 003 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 444 271 kronor varav 444 271 kronor har lyfts ur yttre reparationsfonden..

Under året har föreningen gjort följande:

Fönsterrenoveringen är slutförd. Trapphusmålning etapp 1 är slutförd. Fasadrenovering etapp 1 är slutförd. Alla rökluckor är inventerade och åtgärdade. Förrådsinventering är avslutad. Renovering av garage och p-däck är påbörjad och OVK etapp 1 är påbörjad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

OVK etapp 2 är påbörjad. Montering av ny belysning i garage samt på p-däck är avslutad. Trapphusmålning etapp 2 pågår.

Planerat för 2011

Fortsatta arbeten för att sänka föreningens driftskostnader, framförallt avseende värmekostnaderna. Byte av radiatorventiler kommer att ske samt förberedelse för åtgärder av ventilation/återvinning.

Arsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2010-12-31 uppgår till 666 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011 = 428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Äkta/Oäkta

Föreningen är att anse som äkta sedan utgången av 2008, efter slutskattsedeln från Skatteverket i december 2009.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-7 676 165
årets förlust	-2 233 022
	-9 909 187

behandlas så att

i ny räkning överföres -9 909 187

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	18 638 737	18 294 142
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 104 003	-914 815
Driftkostnader	3	-6 662 135	-6 985 813
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-685 103	-694 083
Personalkostnader	5	-751 174	-70 722
Avskrivningar	6	-3 197 973	-2 472 132
Resultat före finansiella poster		6 238 348	7 156 577
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		71 158	261 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 982	183 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 549 511	-9 552 166
Resultat efter finansiella poster		-2 233 022	-1 950 650
Resultat före skatt		-2 233 022	-1 950 650
Årets resultat		-2 233 022	-1 950 650

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	344 402 175	330 567 376
Pågående om- och tillbyggnader	9	630 000	4 916 938
Maskiner och inventarier	10	968 834	1 091 879
		346 001 009	336 576 193
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	12 000 000
Summa anläggningstillgångar		346 001 009	348 576 193
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		37 296	79 925
Kundfordringar		8 791	9 801
Övriga fordringar	11	7 643 352	537 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	173 152	164 980
		7 862 591	791 762
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		978 975	993 016
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		4 080 742	4 654 674
		5 059 717	5 647 690
Summa omsättningstillgångar		12 922 308	6 439 452
SUMMA TILLGÅNGAR		358 923 317	355 015 645

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser		-78 484 450	-83 558 850
Inbetalda insatser		237 381 200	237 381 200
Upplåtelseavgifter		7 468 384	4 837 745
Yttre reparationsfond		1 156 964	1 027 410
		167 522 098	159 687 505
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 676 165	-5 151 689
Årets resultat		-2 233 022	-1 950 650
		-9 909 187	-7 102 340
Summa eget kapital		157 612 911	152 585 165
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	197 716 141	198 000 000
Mottagna depositioner		16 000	16 000
Summa långfristiga skulder		197 732 141	198 016 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		227 363	0
Leverantörsskulder		1 395 640	2 062 790
Skatteskulder		40 898	504 248
Övriga skulder	15	119 597	-996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 794 768	1 848 438
Summa kortfristiga skulder		3 578 265	4 414 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 923 317	355 015 645
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		198 000 000	198 000 000
		198 000 000	198 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Progressiv avskrivningsmetod används på byggnaderna.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	60 år
Maskiner/inventarier	5 år
Om- och tillbyggnader	20-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	7 430 630	8 020 266
Hysesintäkter lokaler	44 600	45 108
Hysesintäkter garage	349 787	347 266
Hysesintäkter p-platser	312 469	309 694
Hysesintäkter övriga objekt	0	750
Årsavgifter bostäder	10 442 089	9 583 439
Rabatter ./.	0	-2 743
Hysesbortfall ./.	-100 861	-191 920
Ersättningar och intäkter	90 275	104 515
Fakturerade kostnader	63 100	70 344
Övriga rörelseintäkter	6 648	7 423
	18 638 737	18 294 142

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	1 104 003	585 665
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	444 272	329 150
	1 548 275	914 815

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	281 351	1 053 294
Besiktning/serviceavtal	17 255	18 351
Energideklarationer	0	123 750
Yttre skötsel/snöröjning	554 902	253 973
Fastighetsel	597 431	585 449
Uppvärmning	2 989 045	2 748 884
Vatten	986 104	904 560
Sophämtning	388 671	379 445
Driftkostnader egna lägenheter	3 125	2 250
Fastighetsförsäkring	171 885	165 815
Självrisk/reparation försäkringsskador	37 073	80 656
Kabel-TV och internet	89 512	86 628
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	466 301	464 285
Övriga driftkostnader	79 481	118 473
	6 662 136	6 985 813

h

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	164 097	247 688
Hyses- och kundförluster	82 821	12 738
Revisionsarvode	5 125	112 775
Förvaltningsarvode	286 028	252 642
Övriga externa tjänster	147 032	68 240
	685 103	694 083

För 2009 bokfördes 72 000 i upplupet revisionsarvode - kostnaden blev 38 125,-. Detta gör att kostnaden för 2009 är för hög och för 2010 blir för låg. Bokfört som upplupen kostnad för 2010 är 39 000,-.

Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Löner	339 113	0
Styrelsearvoden	147 000	57 997
Uttagsskatt	111 416	0
Sociala avgifter	151 009	12 725
Övriga personalkostnader	2 637	0
	751 175	70 722

Not 6 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	2 165 243	2 102 178
Om/tillbyggnad	656 565	70 834
Maskiner	338 924	280 748
Inventarier	37 241	18 372
	3 197 973	2 472 132

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	8 663 832	9 570 404
Avgår räntebidrag ./.	-115 021	-19 340
Övriga skuldrelaterade poster	700	1 102
	8 549 511	9 552 166

h

Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	334 908 840	332 783 840
Nyanskaffningar	15 496 091	2 125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 404 931	334 908 840
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 341 464	-2 168 452
Årets avskrivningar enligt plan	-2 763 782	-2 173 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 105 246	-4 341 464
Utgående redovisat värde	343 299 685	330 567 376
Taxeringsvärden byggnader	138 212 000	126 168 000
Taxeringsvärden mark	53 063 000	45 067 000
	191 275 000	171 235 000

Not 9 Pågående om- och tillbyggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	630 000	4 916 938
	630 000	4 916 938
Målning av trapphus 444 271,- Renovering av garage 630 000,-		

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 535 939	1 269 859
Inköp	248 630	266 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 784 569	1 535 939
Ingående avskrivningar	-444 060	-144 940
Årets avskrivningar	-472 216	-299 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-916 276	-444 060
Utgående redovisat värde	868 293	1 091 879

Not 11 Övriga fordringar

Nordea Likviditetsfond är avyttrad 2010-12-31 och pengarna är insatta på SBAB samt Nordea 2011-01-03.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	151 481	141 589
Upplupna ränteintäkter	0	516
Förutbetald kabel-tv	21 671	21 344
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	1 531
	173 152	164 980

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 822 350	4 837 745	1 027 410	-5 151 689	-1 950 650
Ökning av insatskapital	5 074 400				
Ökning av upplåtelseavgift		2 630 638			
Disposition av föregående års resultat:			573 825	-2 524 475	1 950 650
Årets resultat					-2 233 022
Belopp vid årets utgång	158 896 750	7 468 383	1 601 235	-7 676 164	-2 233 022

Not 14 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långivare - räntesats - ränteförändring		
SBAB, 18519615, fast 3,65%	15 000 000	15 000 000
SBAB, 18519704, fast 4,28%	39 565 152	39 600 000
SBAB, 18519739, fast 4,99%	39 600 000	39 600 000
SBAB, 18519747, fast 5,03,%	39 600 000	39 600 000
SBAB, 18519755, fast 5,07%	39 600 000	39 600 000
SBAB, 20277076, rörlig	9 741 420	9 750 000
SBAB, 20277149, fast 3,57%	14 836 932	14 850 000
Avgår kortfristig del ./.	-227 363	0
	197 716 141	198 000 000

Not 15 Övriga skulder

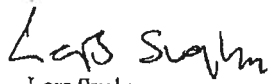
	2010-12-31	2009-12-31
Uttagsskatt	111 416	0
Personalskatt	10 486	3 750
Övriga kortfristiga skulder	-2 305	0
	119 597	3 750

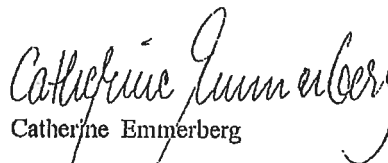
h

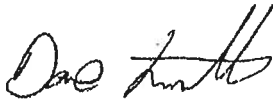
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

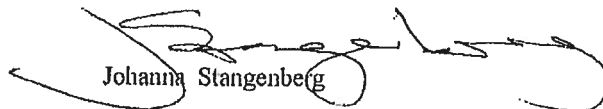
	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 735	3 620
Upplupna räntekostnader	0	-1 533
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 227 391	1 203 145
Upplupna uppvärmningskostnader	417 460	351 237
Upplupna elavgifter	98 182	100 191
Upplupna reparationer och underhåll	0	111 488
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 290
Beräknat arvode för revision	39 000	72 000
	1 794 768	1 848 438


Salt-sjö Boo den 2011-05-04


Lars Svahn

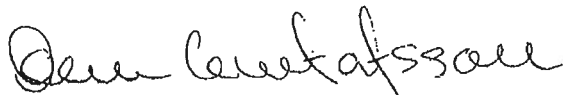

Catherine Emmerberg


Daniel Lövhäll



Johanna Stangenberg


Kimberline Svenhard


Christer Söderman


Ann Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 9 maj 2011


Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden

Org nr 769611-7006

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 9 maj 2011

Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor